

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten**. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt **auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt**. – Heute im Check:

**DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV**. Beteiligung an einem geschlossenen risikogemischtem Publikums-AIF gemäß KAGB. Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Lab-Office-Immobilien in Boston/USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt und an mehrere Mieter vermietet werden sollen, sowie in mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke, die baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden ('Anlageobjekte'). Das Kommanditkapital ist mit 200 Mio. US-\$ geplant. Eine langfristige Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Der Mindestbetrag der Kommanditeinlage beträgt 25.000 US-\$, höhere Beiträge müssen durch 1.000 US-\$ ohne Rest teilbar sein (zzgl. bis zu 5 % Agio). Die Laufzeit ist bis zum 31.12.2026 befristet zzgl. einer Verlängerungsoption um bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Beteiligungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG** (Leopoldstraße 156, 80804 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DF Deutsche Finance Investment GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S. A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

Unsere Meinung: ●● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die zur **DEUTSCHE FINANCE GROUP** gehört, verwaltet aktuell neben der Fondsgesellschaft insgesamt 19 Investmentfonds für Privatanleger. Das Emissionsvolumen der bereits platzierten Publikumsfonds der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** beträgt rund 1,05 Mrd. €. Weiterhin werden Mandate für professionelle und institutionelle Investoren u. a. für Versicherungsgesellschaften verwaltet, so dass sich das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene auf ca. 10,5 Mrd. € beläuft.

●● Der Standort der Anlageobjekte befindet sich in der Stadt Somerville, die in der Metropolregion Boston, Massachusetts/USA, liegt. Die jeweiligen Grundstücke befinden sich in Somerville jeweils auf dem bzw. mittelbar oder unmittelbar angrenzend an den **Boynton Yards Campus**, wo derzeit unter maßgeblicher Beteiligung der **DEUTSCHE FINANCE GROUP** ein großer Wissenschafts- und Innovationscampus entsteht, der erstklassige Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und reichlich öffentliche Grün-

flächen umfassen soll. Im Großraum Boston sind viele Eliteakademie- und Forschungseinrichtungen sowie erstklassige medizinische Einrichtungen beheimatet. Die Region rühmt sich mit 250.000 Studenten an über 52 Hochschuleinrichtungen, darunter die international renommierten Universitäten **Harvard** und **MIT (Massachusetts Institute of Technology)**. Die Wirtschaft in Boston wird von einer großen Konzentration an Fachleuten aus dem Gesundheitswesen angetrieben, darunter über 30.000 Wissenschaftler und andere Arbeitnehmer, die direkt in der Biotechnologie-Branche beschäftigt sind. In den letzten zehn Jahren hat die Biowissenschaftsbranche über 22.000 Arbeitsplätze geschaffen, was Boston zum Spitzenplatz für Technologie- und Wissenschaftsressourcen macht.

●● Das vorliegende Angebot 'Club Deal Boston IV' ist der Nachfolgefonds des **DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston** (vgl. 'k-mi'-PC 46/19), des **DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II** (vgl. 'k-mi'-PC 25/21) sowie des **DF Deutsche Finance Investment Fund**

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

**20 – Club Deal Boston III** (vgl. 'k-mi'-PC 07/22). Der erste AIF der Serie, der DF Deutsche Finance Investment Fund 15, wurde im Februar 2022 rund 9 Monate vor Beendigung der prospektierten Laufzeit mit einer Gesamtauszahlung von 140,1 % über Plan vorzeitig aufgelöst. Nach Fertigstellung und Vollvermietung der Lab-Office-Immobilie im Herbst 2021 wurde diese Ende 2021 an einen führenden institutionellen Investor in den USA veräußert. Mit dem erfolgten Verkauf erhielten die Privatanleger des 'DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston I' vorzeitig ihre Einlage nebst prognostiziertem Gewinn zurück, so dass das Investitionskonzept in der Praxis bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Der zweite AIF der Boston-Club Deal Serie, der DF Deutsche Finance Investment Fund 17, wurde 2021 platziert und hat im Sommer 2021 mit den Erdarbeiten und den Fundamenten für die zu erstellende Lab-Office-Immobilie begonnen. Auch für dieses Projekt liegen wie beim Vorgängerfonds entsprechende Mietoptionen einer führenden Life-Science Plattform aus Cambridge vor, die voraussichtlich mit fortschreitendem Bautenstand gezogen werden. Eine Fertigstellung der Immobilie ist für Juli 2023 geplant. Ein führender institutioneller Investor aus den USA hat nach den Angaben des Anbieters bereits Kaufinteresse angemeldet. Der AIF DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III wurde vor kurzem erfolgreich in nur acht Wochen platziert.

●● Die Projekte der vorliegenden Beteiligung werden in Partnerschaft mit **Deutsche Finance America, DLJ Real Estate Capital Partners** und **Leggat McCall Properties** umgesetzt, die gemeinsam über umfassende Branchenkenntnisse und Erfahrung im Bereich Biowissenschaften im Großraum Boston verfügen und derzeit mehrere Labor- und Bürogebäude auf dem naheliegenden Boynton Yards Campus entwickeln. Der 'Business Plan' für das erste Anlageobjekt **'99 South Street'** sieht den Bau eines 12stöckigen Labor- und Bürogebäudes mit einer Gesamtnettomietfläche von ca. 35.300 m<sup>2</sup> vor. Es ist geplant, die Mietverträge jeweils als Triple-Net-Mietvertrag auszugestalten. Die Vermietungsmaßnahmen sollen in der ersten Jahreshälfte 2024 abgeschlossen sein. Beim zweiten Anlageobjekt **'0 Windsor'** ist der Bau eines neunstöckigen Laborbürogebäudes mit einer Gesamtnettomietfläche von ca. 27.900 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es ist auch hier geplant, die Mietverträge jeweils als Triple-Net-Mietvertrag auszugestalten. Die Vermietungsmaßnahmen sollen in der zweiten Jahreshälfte 2026 abgeschlossen sein. Der Businessplan für die Grundstücke sieht vor, mit dem Planungsausschuss der Stadt Somerville an dem Genehmigungsverfahren zusammenzuarbeiten, um eine Erweiterung des 'Boynton Yards Masterplan' zu verwirklichen. Dieser

soll, angelehnt an den bereits existierenden Masterplan, zusätzlich die Grundstücke 'Columbia' 'Horace / Ward' umfassen und Baurecht für vier zusätzliche Labor- und Bürogebäude und ein zusätzliches Wohngebäude enthalten. Es ist zu beachten, dass hinsichtlich der Grundstücke unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen durchgeführt werden. Vielmehr sollen die Grundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklungen sinnvolle Größe zusammengelegt bzw. aufgeteilt, die Grundstückseinheiten baurechtlich neu beplant und die erforderlichen Maßnahmen für eine künftige Immobilienprojektentwicklung durchgeführt werden (u. a. Abriss bestehender Gebäude, Genehmigungsverfahren, etc.), um den wachsenden Bedürfnissen der Bostoner Biowissenschaftsbranche gerecht zu werden.

●● Der Anteil des Gesamtinvestitionsvolumens (exkl. Agio), der prognosegemäß für die Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten und Liquiditätsreserve aufgewendet wird, beträgt ca. 88 %, so dass eine akzeptable Kostenquote vorliegt. Die laufenden Vergütungen auf Ebene des AIF betragen ca. 1 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert, was ebenfalls moderat ist, wobei auf Ebene der Beteiligungs- und Objektgesellschaften u. a. für das Asset-Management weitere Kosten von ca. 1,15 % p. a. entstehen, die nicht unmittelbar dem Fonds in Rechnung gestellt werden, sich aber auf den Nettoinventarwert auswirken.

●● Auf der Grundlage der angenommenen Mietentnahmen und der Veräußerungserlöse, die bereits auf den Erfahrungen mit der Veräußerung des ersten Objekts der Serie basieren, ergibt sich innerhalb einer relativ kurzen Laufzeit eine mögliche Gesamtauszahlung für Anleger im Basisszenario von ca. 140 %, so dass attraktive Anreize für eine Beteiligung bestehen. Ab einer Rendite von 10 % p. a. zugunsten der Anleger erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung von 15 % der übersteigenden Rückflüsse, insgesamt jedoch höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft innerhalb der Gesamtlaufzeit, so dass eine ausgewogene Interessenidentität mit den Investoren gewährleistet ist.

**'k-mi'-Fazit:** Das vorliegende Angebot ermöglicht Privatanlegern mittels eines risikogemischten, vollregulierten AIF die Erzielung einer überdurchschnittlichen Rendite bei einer relativ kurzen Laufzeit und mit einem Investitionskonzept, das sich bereits in der Praxis erfolgreich bewährt hat. Aufgrund der langjährigen Erfahrung des Asset-Managers DEUTSCHE FINANCE GROUP handelt es sich um eine attraktive Opportunität im Bereich 'Life Science Office Development', so dass das Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)